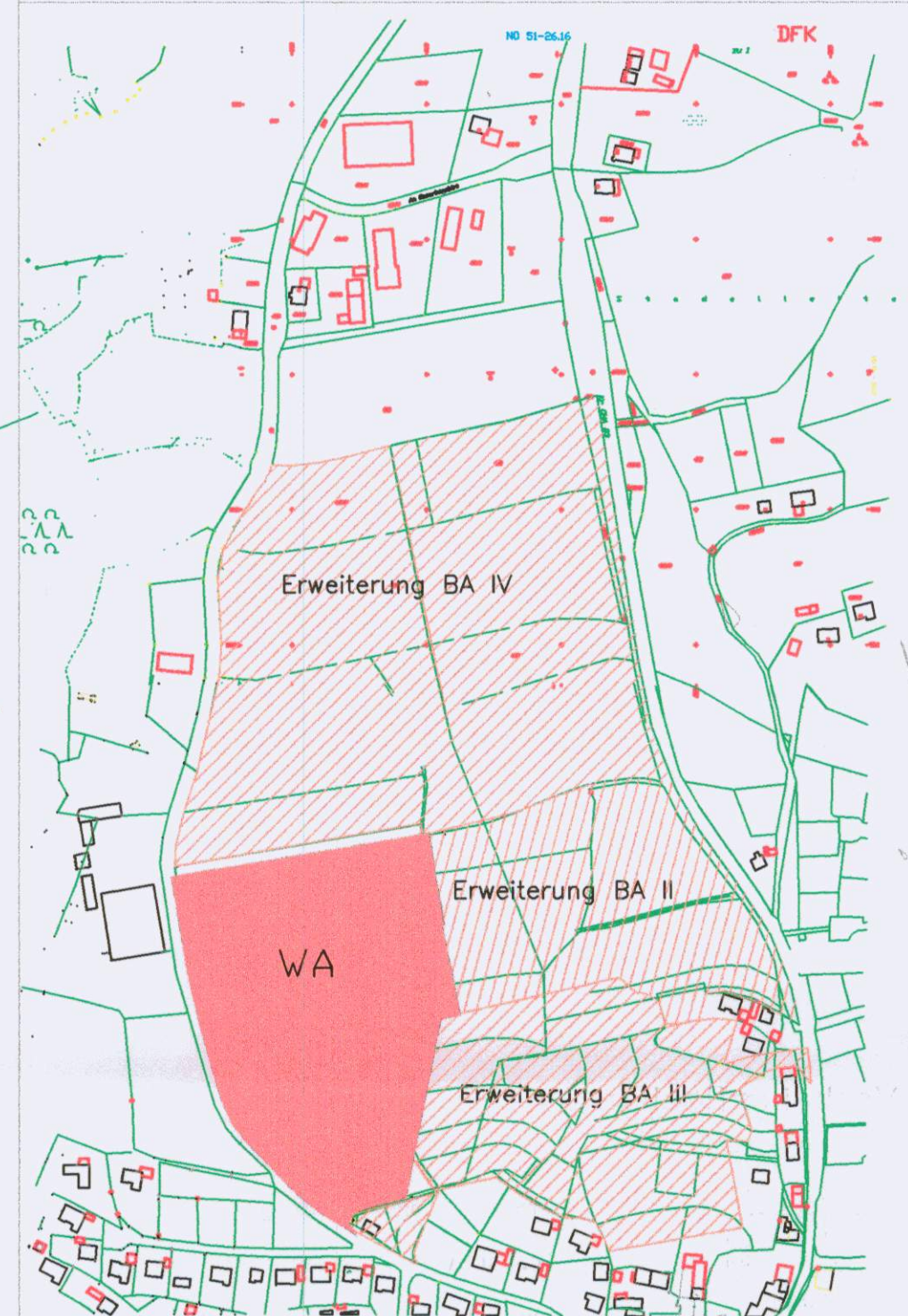




Übersichtslageplan M 1:5000



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl
GFZ 0,6 max. zulässige Geschossflächenzahl
E+D (II) Haustyp Erdgeschoss und Dachgeschoss; max. 2 Vollgeschosse; Wandhöhe max. 4.80 m (talseits)
E+U+D (III) Haustyp Erdgeschoss, Untergeschoss und Dachgeschoss max. 3 Vollgeschosse; Wandhöhe max. 6.80 m (talseits)

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze
offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

Verkehrsbegleitendes grün
Strassenverkehrsfläche (Fahrbahn)
Multifunktionsstreifen (z.B. Schotterrasen)
Strassenbegrenzungslinie
Gehwege

5. Grünordnung

öffentliche Grünflächen/Verkehrsgrün
Spielplatz

6. Sonstige Planzeichen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Art des Baugebietes	als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse
offene Bauweise	als Höchstgrenze 3 Vollgeschosse
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl

* siehe Textliche Festsetzungen

freizuhaltendes Sichtfeld

Wasserleitung

Verkehrsfläche wird bei Baugebietserweiterung an die Parzelle 10 als Privatfläche angeglichen

Verkehrsfläche bei Baugebietserweiterung derzeit öffentliche Grünfläche

PLANZEICHEN ALS HINWEISE

31 Parzellennummern
Geplante Gebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung (Mittelstrich)
Geplante Garagen mit vorgeschlagener Firstrichtung (Mittelstrich)
geplante Grundstücksgrenzen
best. Grundstücksgrenzen
Höhenschichtlinien
Erweiterung der Wohngebiete
vorgesehene Bäume
vorgesehene Sträucher
Flurnummern
Teichanlage

BEBAUUNGSPLAN "AM HEUWEG I"

ENTWURF
18.06.1998

GEMEINDE : WALDERBACH
LANDKREIS : CHAM
REG. - BEZIRK : OBERPFALZ

Gedient am
21.12.1998
19. Feb. 1999

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.05.98 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.05.98 ortsbekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Walderbach, den 01.06.1999
Hierl, 1. Bürgermeister

2. FACHSTELLENANFÖHRUNG: Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.05.98 mit Anschriften vom 28.05.98 übersandt. Hierl, 1. Bürgermeister

3. BÜRGERBETEILIGUNG: Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.05.98 hat in der Zeit vom 28.05.98 bis 28.05.98 stattgefunden. Hierl, 1. Bürgermeister

4. AUSLEGUNG: Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.05.98 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.98 bis 28.05.98 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde durch Bkrm. vom 28.05.98 ortsbekannt gemacht.
Walderbach, den 01.06.1999
Hierl, 1. Bürgermeister

5. SATZUNG: Die Gemeinde Walderbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.05.98 den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.05.98 als Satzung beschlossen.
Walderbach, den 01.06.1999
Hierl, 1. Bürgermeister

6. GENEHMIGUNGSVERFAHREN: Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 28.05.98 gem. § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 ZustvBau den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.05.98 genehmigt.
Walderbach, den 01.06.1999

7. INKRAFTTRETEN: Die Erteilung der Genehmigung wurde ortsbekannt gem § 10 Abs. 3 BauGB am 28.05.98 ortsbekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 610-10-0 in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 28.05.98 wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42ff sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist in der Bekanntmachung hingewiesen worden.
Walderbach, den 01.06.1999
Hierl, 1. Bürgermeister

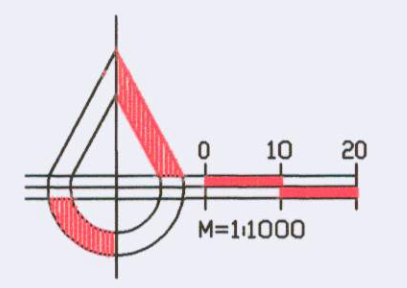
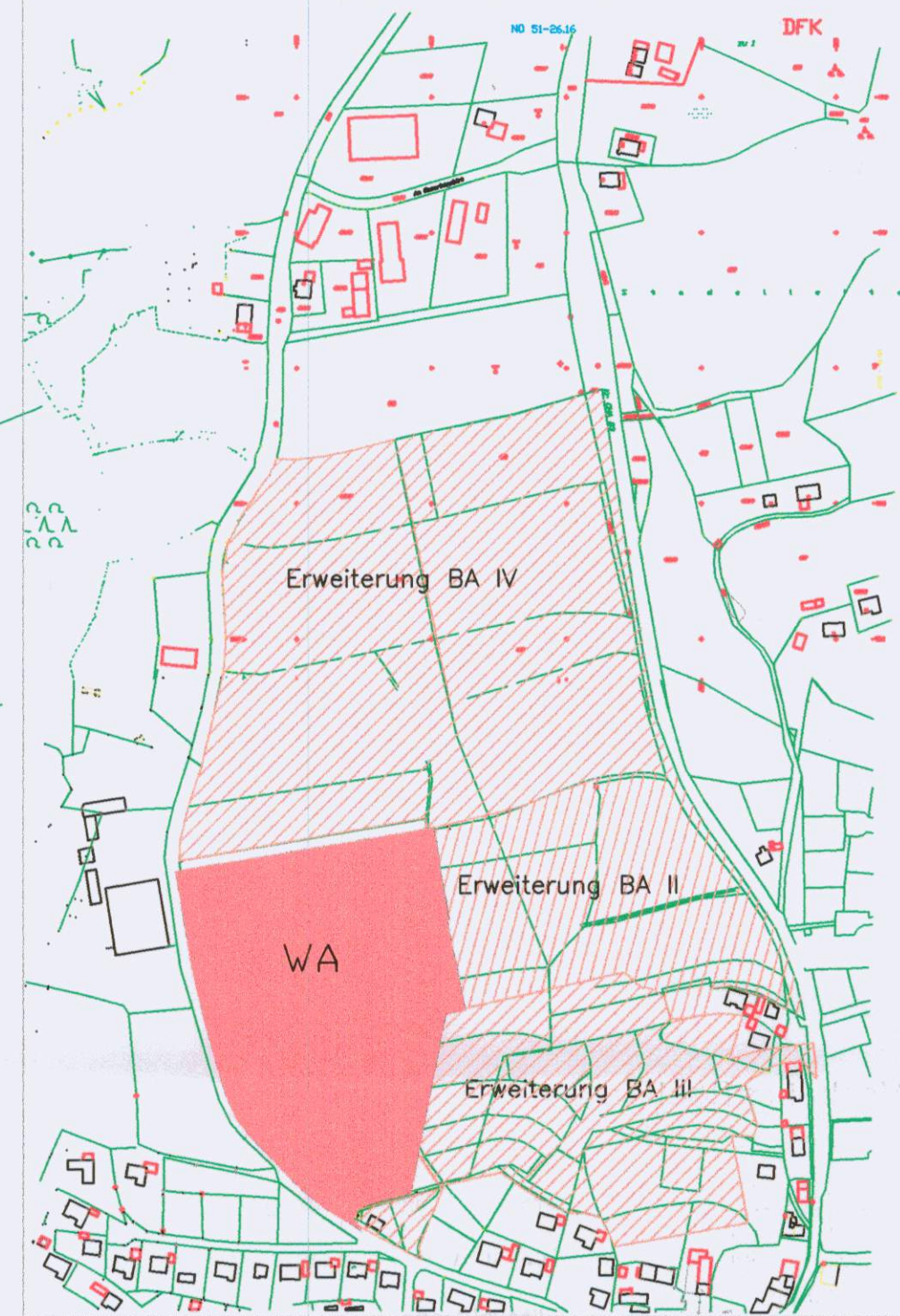
8. PLANUNG :
Ingenieurbüro Krischan Maier
Falkensteiner Str. 1
93426 Roding
Tel. 09461/94-22-0
Fax. 09461/94-22-26

Gez. am: Vorentwurf
Geänd. am: Entwurf
Geänd. am:

PLANUNTERLAGEN
Amtliche Flurkarten i. M. 1:1000
Nach Angaben des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet

NORD
MASSTAB
1:1000

Übersichtslageplan M 1:5000



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4	max. zulässige Grundflächenzahl
GFZ 0,6	max. zulässige Geschossflächenzahl
E+D (II)	Haustyp Erdgeschoß und Dachgeschoß; max. 2 Vollgeschoße; Wandhöhe max. 4.80 m (talseits)
E+U+D (III)	Haustyp Erdgeschoß, Untergeschoß und Dachgeschoß max. 3 Vollgeschoße; Wandhöhe max. 6.80 m (talseits)

3. Bauweise, Baugrenzen

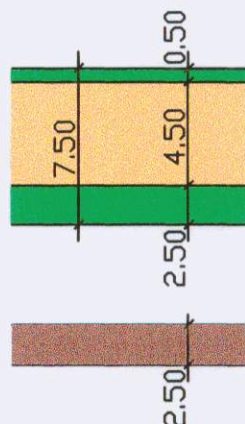


Baugrenze



offene Bauweise

4. Verkehrsflächen



Verkehrsbegleitendes grün

Strassenverkehrsfläche (Fahrbahn)

Multifunktionsstreifen (z.B. Schotterrasen)

Strassenbegrenzungslinie

Gehwege

5. Grünordnung



öffentliche Grünflächen/Verkehrsrün



Spielplatz

6. Sonstige Planzeichen



Grenzen des räumlichen
Geltungsbereiches

WA	*II
o	*III
0,4	0,6

Art des Baugebietes	als Höchstgrenze 2 Vollgeschoße
offene Bauweise	als Höchstgrenze 3 Vollgeschoße
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschosßflächenzahl

* siehe Textliche Festsetzungen



freizuhaltendes Sichtfeld



Wasserleitung



Verkehrsflaeche wird bei Baugebietserweiterung
an die Parzelle 10 als Privatflaeche angeglichen

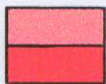


Verkehrsflaeche bei Baugebietserweiterung
derzeit öffentliche Grünfläche

PLANZEICHEN ALS HINWEISE

31

Parzellennummern



Geplante Gebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung
(Mittelstrich)



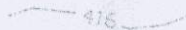
Geplante Garagen mit vorgeschlagener Firstrichtung
(Mittelstrich)



geplante Grundstücksgrenzen



best. Grundstücksgrenzen



Höhenschichtlinien



Erweiterung der Wohngebiete



vorgesehene Bäume



vorgesehene Sträucher

527

Flurnummern



Teichanlage

**GEMEINDE
LANDKREIS
REG. BEZIRK**

BEBAUUNGSPLAN

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA: Allgemeines Wohngebiet

GRZ: max. zulässige Grundflächenzahl 0,4

Wandhöhe: max. 6,80 m (talseits) bei U + E + D
max. 4,80 m (talseits) bei E + D
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

2. Baukörper

Dachneigung: 28° - 40°

Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdächer

Dachdeckung: Naturrote Dachsteine

Dachgaupen: bis 4 qm Ansichtsfläche, ab 32° des Hauptdaches

Seitenverhältnis: Traufseite : Giebelseite mind. 1,2 : 1,0

3. Garagen und Nebengebäude:

Ausführung: Bei Errichtung von Garagen (Nebengebäuden) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachform, Dachhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze best. Nebengebäude anzugleichen.

Dachneigung wie Hauptgebäude oder begrüntes Flachdach.
Carports sind zulässig.

Standort: Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen. Die Flächen zwischen Garagenzufahrt und Straße sind als Stauraum auszubilden (mind. 5,5 m).

Wandhöhe: Grenzgaragen dürfen eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Bei sonstigen Garagen Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO.

4. Weitere Festsetzungen

- Stützmauern:** Erforderliche Stützmauern sind nur als Trockenmauer mit max. sichtbaren Mauerhöhe von 1,00 m zulässig.
An Grundstücksgrenzen sind keine Stützmauern zulässig (Mindestabstand: 5,0 m).
Ausnahme: Grundstückszufahrten
- Geländegestaltung:** Das Gelände ist weitgehend in seiner jetzigen Gestalt zu belassen; die Gebäude sind entsprechend anzupassen.
Erforderliche Terrassierungen sind mit möglichst flachen Böschungen (mind. 1:4) harmonisch an das Gelände anzuschließen.
- Eingrünung:** Entlang der südlichen, westlichen und östlichen Baugebietsumrandung auf den Bauparzellen wird ein 2-reihiger Pflanzstreifen festgesetzt. Zulässig sind nur einheimische Sträucher.
- Grünordnung:** Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll auf je 150 qm mind. ein Laubbaum standortgemäßer bzw. ortsüblicher Art, mit wenigstens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, gepflanzt werden (einheimischer Laub- oder Obstbaum).

Artenzusammenstellung empfohlener Baum- und Straucharten

Bäume:	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Sommereiche	<i>Quercus robur</i>
	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
	Linde	<i>Tilia cordata</i>
	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Sträucher:	Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> u. <i>tatarica</i>
	Hartriegel	<i>Cornus snginea</i>
	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> u. <i>lantana</i>
	Pfaffenkäpchen	<i>Euonymus europaeus</i>
	Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum, sanguineum</i>
	Wildrosen	<i>Rosa moyesii</i>
	Holunder	<i>Sambucus nigra</i> u. <i>racemosa</i>
	Strauchweiden	<i>Salix aurita, purpurea, nana, caprea, smithiana, repens, u. wehrhahnii</i>
	Schneebeere	<i>Symphoricarpos orbicalatus</i>

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten sollen nicht verwendet werden:

- I. Gehölz mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z. B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte, sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.

- II. Alle Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie z. B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*) des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*), sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*)

- Einfriedungen: Als straßenseitige Einfriedung sind nur senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune in einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Zaunfelder sind vor den Zaunpfosten durchlaufend auszubilden. Sockel und Gartenmauern sind nicht erlaubt. Zwischen den Grundstücksgrenzen dürfen auch 1,20 m hohe Maschendrahtzäune verwendet werden, die aber mit Sträuchern vorzupflanzen oder mit geeigneten Kletterpflanzen zu bepflanzen sind. Werden Holzzäune gestrichen, so dürfen keine deckenden Farben und keine giftigen, umweltschädlichen Lasuren verwendet werden.
- Abstandsflächen: Die Abstandsflächen regeln sich nach der Bestimmung der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Art. 7 Abs. 1 wird ausgeschlossen.
- Verkehrsflächen: Der östliche Bereich bei Parzelle 10 ist für die spätere Erweiterung des Baugebiets als Verkehrsfläche vorgesehen. Der restliche Teil des Wendeplatzes wird bei der Baugebiets-erweiterung als Privatfläche an die Parzelle 10 angegliedert. Im Bereich des Wendeplatzes bei Parzelle 27 wird bei einer späteren Erweiterung die Restfläche als öffentliche Grünfläche genutzt.

Hinweise

- Niederschlags-
wassernutzung: Niederschlagswässer sollten auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden und für Gieß- bzw. Waschwasser oder zur WC- Spülung verwendet werden. Überschüssige unverschmutzte Niederschlagswässer sollten, soweit dies möglich ist, auf dem Grundstück versickert werden.

Vor der Errichtung oder Inbetriebnahme einer Regenwassersammel-
anlage, die nicht nur für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet
wird, hat der Grundstückseigentümer den Kreiswerken Cham Mittei-
lung zu machen. Es ist sicherzustellen, daß keine Rückwirkungen in
das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich sind. Für das Nieder-
schlagswasser ist ein vollkommen getrennter Wasserkreislauf erfor-
derlich. Beim Trockenlaufen des Regenwasserspeichers darf nicht
durch eine Umschaltvorrichtung auf das Trinkwassernetz zurückge-
griffen werden, (dies stellt eine Verbindung dar), sondern der Regen-
wasserbehälter muß mit Trinkwasser gespeist werden.

- Versiegelung:** Flächenversiegelungen für Stellplätze sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Die Art der Befestigung ist so zu gestalten, daß sie wasserdurchlässig ist. (z.B. Granitgroßsteinpflaster, Schotterrasen, Pflaster aus Rasengittersteinen).
- Außenbeleuchtung:** Für Außenbeleuchtungen dürfen nur insektenverträgliche Leuchtsysteme und Lampen verwendet werden.
- Versorgungsleitungen:** Die derzeit noch überspannenden 20-kV-Mittelspannungsfreileitungen werden abgebaut und durch Erdkabel ersetzt.
- Stromversorgung:** Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgt mit Erdkabel.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebiets ist das OBAG-Regionalzentrum Roding, 93426 Roding, Johann-Vaillant-Straße 5, Tel.: (09461/956-0) zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Bauwilligen werden deswegen gebeten, die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Nähere Auskünfte erteilt das OBAG-Regionalzentrum. Zu beachten ist, daß bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabel einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen:

- a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.
- b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.
- c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen, Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Walderbach, den 01. März 1999
.....
Hierl, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.05.98 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nach §30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.06.98 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

2. FACHSTELLENANHÖRUNG

Walderbach, den 01. März 1999
.....
Hierl, 1. Bürgermeister

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach §4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.06.98 mit Anschreiben vom 22.10.98 übersandt und eine Frist bis 14.11.98 zur Äusserung gesetzt.

3. BÜRGERBETEILIGUNG

Walderbach, den 01. März 1999
.....
Hierl, 1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.06.98 hat in der Zeit vom 26.10.98 bis 14.11.98 stattgefunden. Hierauf wurde durch Bekm. vom 23.10.98, angeschlagen am 23.10.98 hingewiesen.

4. AUSLEGUNG :

Walderbach, den 01. März 1999
.....
Hierl, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fasung vom 24.11.98 wurde mit Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 30.12.98 bis 03.02.99 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden vom 22.11.98 am 22.12.98 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNG :

Walderbach, den 01. März 1999
.....
Hierl, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Walderbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.02.99 den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.02.99 als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Walderbach, den 01. März 1999
.....
Hierl, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 25.01.99 Az. B-35-16 gem. §10 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. §2 Abs. 3 ZustVBau den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.02.99 genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:

Walderbach, den 01. März 1999
.....
Hierl, 1. Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung wurde ortsüblich gem § 10 Abs.3 BauGB am 04.03.99 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 610-10-/0 in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 18.02.99 wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42ff sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist in der Bekanntmachung hingewiesen worden.